

Woonvisie Gemeente Dijk en Waard 2024 - 2029

0000687805

Samenvatting

Dijk en Waard is een fijne gemeente om te wonen, te werken en te verblijven. Als woonomgeving biedt onze gemeente een groeiende diversiteit aan woonmilieus. Groei is een term die al lange tijd op ons woningaanbod van toepassing is. Ook vandaag de dag is het nog steeds hard nodig om nieuwe woningen te bouwen voor iedereen die hier een huis zoekt. In deze Woonvisie staat beschreven hoe we hier de komende jaren vorm aan willen geven en waar onze opgaven en ambities liggen. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- **Voldoende passende woningen voor onze inwoners en vestigers**
Er ligt een flinke opgave om in Dijk en Waard een fijne woonplek te kunnen (blijven) bieden aan onze inwoners en de vestigers van buiten. We willen daarom de woningvoorraad met 10.000 woningen laten groeien in de periode 2022 – 2032. De locaties hiervoor zijn in beeld.
- **Zo lang mogelijk wonen in de eigen leefomgeving**
We streven ernaar dat inwoners zo lang mogelijk én passend in de eigen woonomgeving kunnen (blijven) wonen en naar vermogen mee kunnen doen in de samenleving.
- **Verbetering positie van doelgroepen op de woningmarkt**
Hier hebben we het over jongeren en starters, ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, startershouders, arbeidsmigranten en woonwagenvoerders. Betaalbaarheid is hierin een grote gemeenschappelijke deler. Daarom realiseren we 30% van alle nieuwe woningen in de sociale huur en gaan we koopstarters ondersteunen met Startersleningen. Verder sturen we onder meer op toevoeging van levensloopbestendige woningen en maken we nieuw beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten en voor woonwagenvoerders.
- **Gevarieerde buurten met voldoende veer- en draagkracht**
Waar mogelijk voegen we die woningen toe waar behoefte aan is, in elke wijk en buurt. Zo komen we tot een divers woningaanbod op een zo klein mogelijk schaalniveau.

Sommige buurten verliezen soms hun veer- en draagkracht, bijvoorbeeld door de instroom van kwetsbare huurders en clustering hiervan in complexen. Dit pakken we graag samen aan met onze inwoners en onze samenwerkingspartners, zoals corporaties.

De woonvisie beschrijft nog meer acties en maatregelen die worden genomen om de opgaven op te pakken. Zoals:

- *Gebiedsgerichte woningbouwprogrammering*
We maken kaartbeelden waarin we een realistisch maar integraal beeld (breder dan wonen alleen) schetsen van de ontwikkelrichting van de bestaande én nieuwe wijken van de gemeente. Dit mede gebaseerd op de uitgangspunten van deze Woonvisie, de Strategische Omgevingsvisie en de Woonzorgvisie. En waar nodig leggen we woningbouwprogramma's vast in het Omgevingsplan.
- *Inzet op doorstroming*
Diversiteit vergroten door nieuwbouw vergroot ook de doorstroombmogelijkheden. Daarnaast onderzoeken we de drempels en belemmeringen van potentiële doorstromers en proberen die in samenwerking met onze partners weg te nemen.
- *Inzet op efficiënter gebruik van de woningvoorraad*
Dit kan door woningsplitsing en verkamering van geschikte woningen, maar ook door woningdelen mogelijk te maken. Het beleid hiervoor gaan we uitwerken.

In het uitvoeringsprogramma bij de Woonvisie Dijk en Waard 2024 – 2029 wordt een overzicht gegeven van alle acties die worden uitgevoerd om de ambities en opgaven uit de Woonvisie waar te maken. Hierbij wordt ook aangegeven wanneer de acties worden opgepakt en wie daaraan een bijdrage leveren. We reken hierbij op een goede en constructieve voortzetting van de samenwerking met onze partners (corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen, maar ook onze regiogemeenten, de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid).

We willen een woningvoorraad en woonomgeving die past bij de woonwensen van de Dijk en Waarders en de woningzoekenden uit de regio. Kinderen moeten later hun woonwens kunnen waarmaken!

Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Dijk en Waard. Met deze Woonvisie leggen we vast waar we ons woonbeleid de komende jaren op richten. We beschrijven wat onze belangrijkste ambities zijn, welke kansen we zien en welke acties nodig zijn om onze ambities te realiseren.

Wat is een woonvisie?

De Woonvisie vormt de leidraad van de gemeente bij het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt. De woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar, maar we kijken ook verder vooruit. De keuzes die we de komende jaren maken werken tenslotte lang door, of kosten even tijd voordat ze effect sorteren.

Helaas kan niet alles nu en dadelijk. Al is het maar omdat middelen en capaciteit soms beperkt zijn. In deze visie leggen we accenten die ons helpen wanneer we keuzes moeten maken. We verliezen het grotere geheel echter niet uit het oog en blijven hier aan werken.

Waarom een woonvisie?

Gemeenten hebben een sturende rol als het gaat om wonen. In het *ruimtelijk beleid* worden bouwlocaties vastgelegd. Gemeenten bepalen via hun *grondbeleid* mede de ontwikkeling van nieuwe woningen. In een *woonvisie* komen alle aspecten van het wonen aan bod: kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van woningcorporaties, etc. Op grond van de Woningwet is een woonvisie voor iedere gemeente verplicht en maximaal vijf jaar geldig.

Voor wie maken we deze woonvisie?

Een woonvisie is voor de overheid het beleidsinstrument om haar ambities en doelstellingen op het thema wonen vast te leggen en kenbaar te maken. De visie maakt duidelijk waar we als Dijk en Waard voor staan, geeft richting aan wat we van onze partners op de woningmarkt verwachten en vormt de basis voor het maken van afspraken met onder meer woningcorporaties en projectontwikkelaars voor bijvoorbeeld het realiseren van nieuwe woningen.

Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

Als basis voor het nieuwe woonbeleid is een woningmarktanalyse uitgevoerd. Deze analyse geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren en de woningbehoefte op de korte en (middel-)lange termijn. Onder jongeren en starters is een online enquête uitgezet om input op te halen over hun woningbehoeften op de korte en (middel-)lange termijn. Daarnaast spraken we individueel met de verschillende belanghebbenden en organiseerden we een 'woonkeuken', op basis waarvan we deze woonvisie hebben ingekleurd. Bestaand beleid dat we graag continueren is natuurlijk ook in deze woonvisie opgenomen.



Hoe verhoudt de Woonvisie zich tot het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting, de Woondeal en de Strategische omgevingsvisie?

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) moet de overheid meer grip geven op de woningmarkt door middel van een aantal wijzigingen in bestaande wetten. Op het moment van schrijven van deze woonvisie is nog onduidelijk of, wanneer en in welke vorm de Wvrv zal worden vastgesteld. Echter, de woningnood is groot. De betaalbaarheid staat voor veel groepen onder druk. Daarom zijn in het land al wel Woondeals gesloten tussen regio's, provincie en Rijk waarin wordt voorgesorteerd op uitgangspunten van de Wvrv. Dijk en Waard heeft de Woondeal ondertekend die is opgesteld voor Noord-Holland Noord. Op een enkele gemeente na hebben alle gemeenten deze Woondeal ondertekend, net als de provincie Noord-Holland en het rijk. Wat de Woondeal behelst komt verderop in de woonvisie terug.

1. Waar komen we vandaan?

1.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen 15 jaar aanzienlijke veranderingen ondergaan. De financiële crisis van 2008 leidde tot een forse daling van de huizenprijzen. Deze crisis veroorzaakte strengere leenvoorwaarden, waardoor minder mensen in staat waren om een hypotheek te verkrijgen. Dit verminderde de vraag naar koopwoningen en zette de prijzen verder onder druk. Dat zorgde ook voor een toename van de vraag naar sociale huurwoningen.

Vanaf ongeveer 2013 begon de vraag naar koopwoningen weer toe te nemen. Deze toename werd gestimuleerd door historisch lage rentestanden, die het afsluiten van hypotheeklen goedkoper maakten. In combinatie met een toenemende verstedelijking en een groeiende bevolking leidde dit tot een sterke stijging van de huizenprijzen.

In dezelfde periode werd ook de Verhuurdersheffing ingevoerd. Dat leidde tot hogere kosten voor corporaties, waardoor minder middelen beschikbaar waren voor nieuwbouw en onderhoud. Daarnaast werden steeds meer aandachtsgroepen aangewezen op sociale huurwoningen, waardoor het beschikbare aanbod sociale huurwoningen nog schaarser werd.

De afgelopen jaren is de vraag naar woningen verder toegenomen, wat resulteerde in een krappe woningmarkt met beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen. De COVID-19-pandemie had aanvankelijk een vertragend effect op de woningmarkt, maar verrassend genoeg leidde deze crisis op de lange termijn tot een nog grotere vraag naar woningen, mede door veranderde woonwensen (zoals meer ruimte en thuiswerkfaciliteiten) en een aanhoudend lage rente.

1.2 Fusie

Dijk en Waard is een jonge fusiegemeente, ontstaan uit de organisch gegroeide dorpen van het voormalige Langedijk en de planmatig verstedelijkte polder Heerhugowaard. In iedere uitbreidingswijk is de tijdsgeest zichtbaar. In Langedijk zijn sinds begin deze eeuw de wijken Mayersloot-West en Westerdel ontwikkeld. Dit droeg bij aan de bevolkingsgroei en verjonging van Zuid-Scharwoude en de bredere gemeente Langedijk.

In Heerhugowaard werd in verschillende fasen en plandelen Heerhugowaard-Zuid en Broekhorn gebouwd. De laatste woningen in Heerhugowaard-Zuid worden naar verwachting in 2026 opgeleverd. De Draai is de laatste grote uitbreidingswijk in Heerhugowaard. Hier zullen de laatste woningen rond 2030 worden opgeleverd.

De woonmilieus worden gekenmerkt door overwegend laagbouw en veel groen. Dijk en Waard is daardoor een echte familiegemeente, aantrekkelijk voor jong en oud.

2. Waar staan we nu?

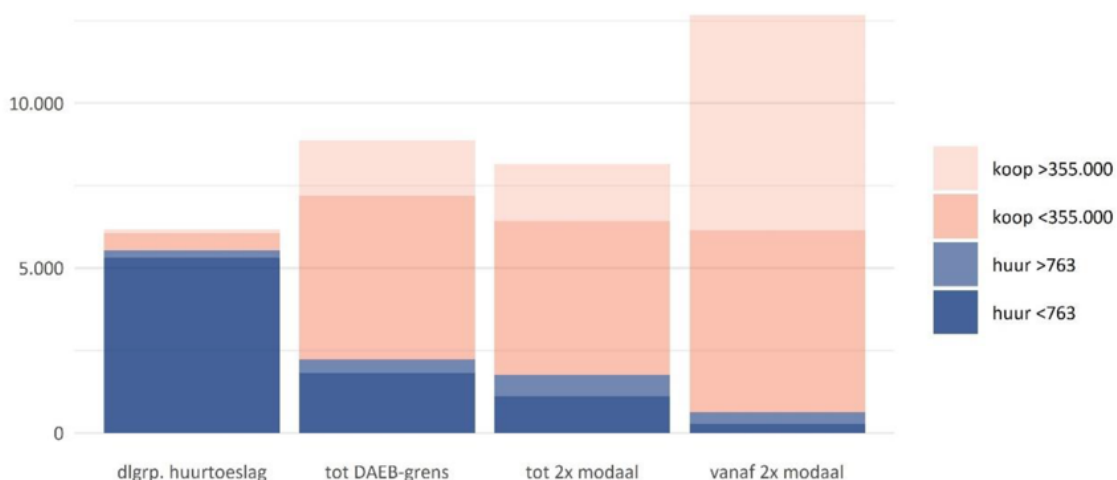
2.1 Kenmerken woningvoorraad

Huisvesting en woningbezetting

De woningvoorraad van Dijk en Waard wordt gedomineerd door eengezinswoningen (81%), door koopwoningen (72%) en daarmee ook door een combinatie van beide (eengezins koopwoningen, 66% van de totale voorraad).

Betaalbare koopwoningen (tot en met categorie 3¹) maken 44% uit van de voorraad. Deze woningen worden bewoond door uiteenlopende inkomensgroepen. Sociale huurwoningen (categorie 1 en 2) maken circa 24% uit van de huidige voorraad. Deze woningen worden in overgrote meerderheid bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Omgekeerd is deze doelgroep, die 42% uitmaakt van alle huishoudens, verspreid gehuisvest. Ook in de omvangrijke koopsector wonen veel huishoudens die qua inkomens in beginsel ook aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Het segment vrije sector huur (categorie 3 en 4) is met nog geen 5% vooralsnog klein in Dijk en Waard. Voor zover ze er zijn, worden deze woningen vooral bewoond door huishoudens met hogere inkomens dan de doelgroep voor de sociale huur.

figuur 1 Huishoudens naar inkomensklasse en hun huisvesting naar prijssegmenten

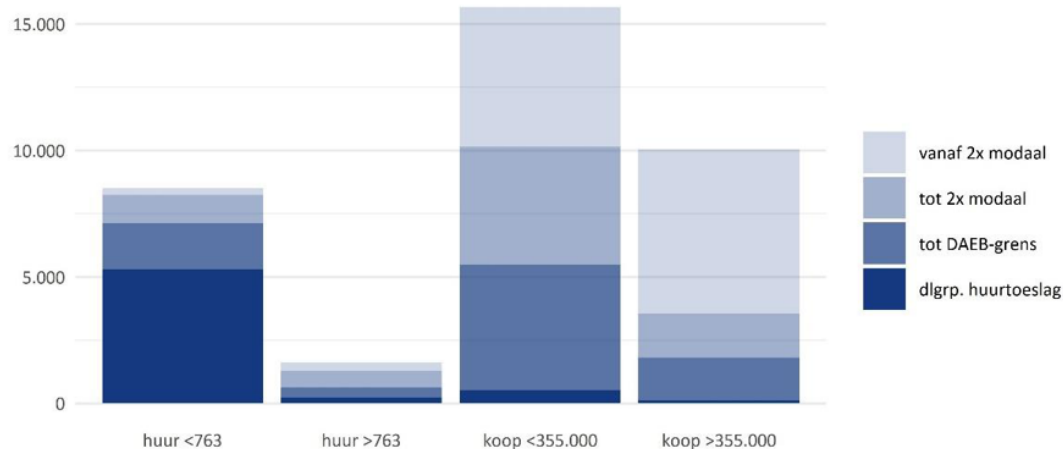


Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

NB. De prijsgrenzen in figuur 1 en 2 zijn prijspeil 2022. De koopgrens van € 355.000 is die van betaalbare koopwoningen (tot en met categorie 3). De huurgrens van € 763 is de bovengrens van sociale huur (tot en met categorie 2). De grenzen zijn in 2024 respectievelijk € 390.000 en € 879.

1) In Regio Alkmaar wordt een eenduidige indeling van woningen in prijscategorieën gehanteerd. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Een toelichting hierop is te vinden in bijlage 1.

figuur 2 Woningen naar prijssegment en bewoning door inkomensgroepen



Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

Leeftijd woningvoorraad

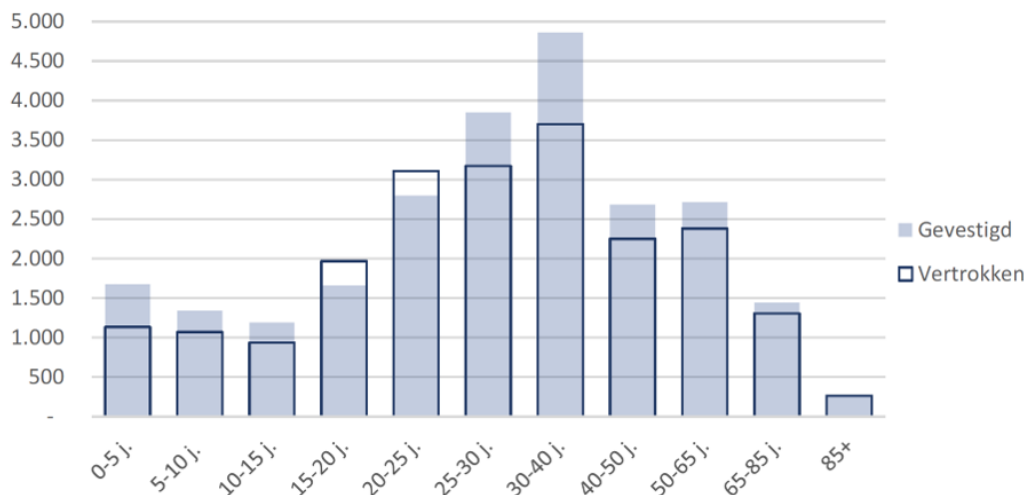
Dijk en Waard heeft een jonge woningvoorraad. Slechts 10% van alle woningen dateert van voor 1960. Vanaf 1960 is iedere twintig jaar een vergelijkbare hoeveelheid woningen toegevoegd.

2.2 Analyse huidige woningmarkt

De woningmarkt van Dijk en Waard is sterk verweven met de regio. De aantrekkingskracht van de gemeente strekt zich uit tot de Metropoolregio Amsterdam. De afgelopen vijf jaar vestigden zich in totaal circa 21.600 personen uit de rest van Nederland. Dat is bijna even veel als er binnen de gemeente zelf verhuisden. Bij de herkomstgebieden staat Alkmaar met afstand bovenaan. Op enige afstand volgen Amsterdam en Zaanstad. Er is ook veel migratie over en weer met Schagen, Hollands Kroon en Koggenland. De migratie is sterk selectief naar leeftijd. Dijk en Waard is duidelijk in trek bij jonge (aanstaande) gezinnen, terwijl jongeren in de studentenleeftijden per saldo vertrekken. Dit migratiepatroon is typerend voor een landelijke/ sub urbane woongemeente als Dijk en Waard.

De toekomstige woningbehoefte wordt sterk bepaald door de enorme druk op de regionale woningmarkt, waarbij de druk vanuit de Metropoolregio Amsterdam tot in Dijk en Waard voelbaar is.

figuur 3 Binnenlandse migratie van en naar Dijk en Waard, 2017-2021, naar leeftijd



Bron: CBS, bewerking RIGO

Uit onderzoek blijkt dat de woningbehoefte, bij een scenario waarbij alle huidige plannen worden gerealiseerd, kort samen te vatten is als 'meer van hetzelfde'. Hierbij is de aanname gedaan dat de meeste mensen hun woonwensen niet zullen veranderen, en we de actuele krapte op de woningmarkt in ogenschouw nemen². De extra woningbehoefte blijft dan ook in de jaren tot 2037 sterk bepaald door de vorming van nieuwe generaties jonge huishoudens (waaronder kinderen van de instroom uit het verleden) en aanhoudende instroom van (aanstaande) gezinnen van buiten. Daarnaast neemt de vraag naar senior geschikte woningen toe.

Deze woningzoekenden zoeken vooral een eengezinswoning in diverse vormen. Dit kan een grondgebonden woning zijn, maar deze behoefte kan ook worden ingevuld met grotere (stads)woningen binnen een appartementencomplex.

Lees meer over de actuele situatie op de woningmarkt en toekomstverwachtingen in de woningmarktanalyse: **De woningmarkt in Dijk en Waard**, RIGO (2023).

2.3 Positie van de verschillende doelgroepen op de markt

Een aantal doelgroepen heeft moeite om geschikte en/of betaalbare woonruimte te vinden. Hieronder worden deze uitgelicht.

Jongeren en starters

In een woningmarkt waar schaarste is, hebben woningzoekenden met een lager inkomen de grootste moeite om passende woonruimte te vinden. Voor de meeste jongeren en veel andere starters ligt een koopwoning financieel buiten bereik. De gemiddelde inschrijftijd die nodig is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is in 2023 opgelopen naar 9,1 jaar. Dat komt o.a. doordat er jarenlang relatief weinig sociale huurwoningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, in combinatie met een groeiende groep huishoudens die op deze woningen zijn aangewezen.

Senioren

De bevolking vergrijst, met name in de kernen buiten Heerhugowaard, en dat brengt een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen met zich mee, liefst in geclusterde vorm. Ook de behoefte aan zorggeschikte woningen groeit omdat er geen verpleeghuizen meer mogen worden ontwikkeld. Senioren zijn echter doorgaans weinig geneigd te verhuizen. Als de verhuishwens er wel is, dan is deze groep veeleisender dan andere, waardoor het een uitdaging is om met het juiste aanbod te komen. Als verhuizen noodzakelijk is geworden vanwege (plotselinge) fysieke beperkingen, dan is het vaak lastig om snel passende woonruimte te vinden. Veel senioren wonen in een woning die niet levensloopbestendig is, en ook niet eenvoudig geschikt te maken is. Daarmee hebben ze een kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast zijn het potentiële doorstromers die met een verhuizing verschillende verhuisbewegingen op gang kunnen brengen.

2) Bij de raming van de woningbehoefte is aangenomen dat toekomstige generaties op dezelfde manier (kunnen en willen) wonen als voorgaande generaties (hun ouders) en/of voorgaande vestigers en dat de bestaande voorraad eengezinswoningen grotendeels bezet blijft door senioren, ook nadat zij in de lege-nestfase zijn beland.



Andere groepen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag

In de Woonzorgvisie (2023) wordt de woonbehoefte van senioren en ook andere groepen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag nader beschreven. Denk hierbij onder andere aan het realiseren van passende huisvesting (extramuraliseren) van jongeren en volwassenen uit instellingen voor beschermd wonen, die uitstromen naar een zelfstandige woning.

Daarnaast moeten we ook een verantwoorde woonoplossing bieden aan meer complexe doelgroepen als de *housing first* doelgroep. Deze groep - dak- en thuislozen mensen met een meervoudige hulpvraag - hebben behoefte aan een woning met begeleiding. Verder hebben we nog te maken met voorzien in woningaanbod voor de doelgroep forensische zorg en de zogenoemde 1% doelgroep. Deze laatste groep - vaak met psychiatrische- en verslavingsproblematiek - is dermate onaangepast, dat ze feitelijk niet onder te brengen is in reguliere woonwijken. Gezien de complexiteit van dit vraagstuk wordt dit regionaal opgepakt in het PACT-overleg "Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid"

(Dijk en Waard, BUCH en Alkmaar)³.

Statushouders

Gemeenten hebben de taak om te voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Deze wordt ieder half jaar landelijk opnieuw vastgesteld. In Dijk en Waard hebben statushouders op grond van de Huisvestingsverordening recht op urgentie bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Met de corporaties wordt jaarlijks in prestatieafspraken vastgelegd hoe aan deze taakstelling wordt voldaan.

Arbeidsmigranten

In Noord-Holland Noord wordt een aanzienlijk deel van de huidige werkgelegenheid ingevuld door buitenlandse werknemers, de zogenoemde arbeidsmigranten. Zij zijn van groot belang om verschillende sectoren met arbeidskracht te ondersteunen, zo ook in Dijk en Waard. De buitenlandse werknemers moeten op een nette en legale manier gehuisvest worden. Dat gebeurt vaak bij de bedrijven waar ze werkzaam zijn, of in woonvoorzieningen die worden aangeboden door gespecialiseerde uitzendbureaus. Er zijn er min of meer drie soorten woonvormen die veel gebruikt worden om arbeidsmigranten te huisvesten: groepsgewijs met gedeelde voorzieningen, in chalets en in reguliere huurwoningen. De groep met een langere verblijfsduur dan drie jaar richt zich vooral op de reguliere woningmarkt. Het merendeel van de arbeidsmigranten (ruim 80%) verblijft hier echter korter dan drie jaar. Deze groep maakt vooral gebruik van de groepsgewijze woonvoorzieningen en chalets.⁴

3) In de regio Alkmaar werken zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten samen om adequaat in te kunnen spelen op de huisvestingsbehoefte van inwoners die afhankelijk zijn van ondersteuning/zorg. Hiervoor is in 2018 een Pact 'Wonen met ondersteuning, commitment op leefbaarheid' afgesloten. In 2020 zijn er raamafspraken gemaakt. Deze raamafspraken zijn een uitwerking van de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties op het vlak van wonen en zorg. Hierin staat onder meer de opgave benoemd (uitgesplitst naar gemeente en corporatie) voor de uitstroom van cliënten uit de jeugdzorg en het beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

4) Bron: Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten regio Alkmaar, Decisio (2020)

Woonwagenbewoners

In Dijk en Waard is het op vijf locaties mogelijk om een woonwagen te bewonen. Woonwagenbewoners hechten grote waarde aan deze manier van leven. Op deze locaties vindt daardoor nauwelijks doorstroming plaats. Er is een wachtlijst met ongeveer veertig standplaatszoekenden die al jaren min of meer gelijk is van omvang.

Studenten

Deze groep zoekt vaak naar betaalbare en praktische huisvesting, zoals kamers in gedeelde appartementen of studentenflats, bij voorkeur dicht bij hogescholen en universiteiten. Dergelijke onderwijsvoorzieningen heeft Dijk en Waard niet, waardoor deze doelgroep hier niet noemenswaardig aanwezig is. Er is weliswaar een flink aanbod MBO-opleidingen in Dijk en Waard. Deze trekken echter vooral studenten aan uit de regio die vooral vanuit het ouderlijk huis naar school gaan en maar zeer beperkt zelfstandige woonruimte zoeken.

2.4 Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026

In het Coalitieakkoord Thuis in Dijk en Waard 2023 – 2026 is een tweetal afspraken opgenomen die verregaand richting geven aan het gemeentelijk woonbeleid in deze woonvisie:

10.000 nieuwe woningen in 10 jaar tijd

De ambitie is om in 10 jaar tijd 10.000 woningen op te leveren. Hiermee geven we invulling aan de woningbouwopgave die is afgesproken op regioniveau (zie volgende paragraaf).

Minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen in de sociale huur

Op nationaal niveau is het streven uitgesproken dat twee derde van de nieuwbouwproductie betaalbaar is (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, oftewel categorie 1, 2 en 3), waarvan de helft wordt opgeleverd door corporaties (sociale huur en middenhuur). Volgend uit de Woondeal Noord-Holland Noord werken we toe naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau en regionaal niveau. Aan deze ambities dragen wij ons steentje bij o.a. door conform het coalitieakkoord minimaal 30% van de nieuwbouwproductie te realiseren in het sociale huursegment tot de liberalisatiegrens⁵.

2.5 Woondeal Noord-Holland Noord 2.0

Op het niveau van de regio Noord-Holland Noord zijn de provinciale woningbouwafspraken tussen het Rijk en de provincie Noord-Holland, waarbij de provincie het bod heeft gedaan om circa 184.000 woningen te realiseren, verder uitgewerkt in een Woondeal. Deze Woondeal is op 15 maart 2023 ondertekend door het Rijk, de provincie en de gemeenten uit Noord-Holland Noord.

Tot en met 2030 zet Noord-Holland Noord zich in voor de realisatie van 42.500 woningen, waarvan twee derde betaalbaar. De bouwopgave van 42.500 woningen is een grotere opgave dan strikt noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte van de regio. Om geen verdringing op de woningmarkt te laten ontstaan, is ervoor gekozen om voor een deel ook in de woningbouwbehoefte van de Metropoolregio Amsterdam te voorzien.

In de Woondeal is opgenomen dat Dijk en Waard een bijdragen kan leveren van 7.150 woningen. Daarnaast is het doel om toe te werken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau en regionaal niveau.

3. Wat willen we bereiken?

3.1 Voldoende passende woningen voor onze inwoners en vestigers

Het is een belangrijke basistaak van de gemeente om te voorzien in voldoende en passende huisvesting voor onze inwoners. Echter, de woningnood is groot. Ook van buiten de gemeente willen huishoudens zich in Dijk en Waard vestigen. De komende jaren zullen wij als gemeente met onze partners deze woningnood niet zomaar kunnen oplossen. Ook kunnen we niet elke doelgroep even snel aan een woning helpen. Voorrang geven in de productie of de verdeling van woningen aan de één, is langer wachten voor de ander. Gezinnen zoeken grotere woningen, jongeren en starters hun eerste eigen plek, senioren willen meer passend wonen en allerlei spoedzoekers hebben liever gisteren dan vandaag een woning. En dan zijn we er nog niet. Ook kenniswerkers en arbeidsmigranten vragen om een fijne woonplek, evenals nieuwe Nederlanders die zich in Dijk en Waard vestigen en woonwagenbewoners.

Kortom: er ligt een flinke opgave om in Dijk en Waard een fijne woonplek te kunnen blijven bieden aan onze inwoners en de vestigers van buiten. Dit is vertaald in de doelstelling om de woningvoorraad met 10.000 woningen te laten groeien in de periode 2022 – 2032.

⁵) Woningen waarvan de rekenhuur niet hoger is dan € 879,66 (prijspeil 2024).



3.2 Zo lang mogelijk wonen in de eigen woonomgeving

De ambitie is om zorg lokaal en op maat bij ouderen thuis te leveren. Hierin speelt de gemeente een belangrijke rol. We streven ernaar dat inwoners zo lang mogelijk én passend in de eigen woonomgeving kunnen (blijven) wonen en naar vermogen mee kunnen doen in de samenleving. Dit is vooral belangrijk omdat de groep ouderen niet alleen groter wordt, maar daarnaast de gemiddelde leeftijd stijgt (ook wel de dubbele vergrijzing).

Om hier invulling aan te geven hebben we in 2023 een Woonzorgvisie opgesteld. Hierin staat beschreven wat er nodig is om voldoende huisvesting en maatschappelijke ondersteuning te bieden voor alle aandachtsgroepen, waarvan de doelgroep ouderen significant het grootste deel uitmaakt. De visie is opgesteld samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorginstellingen.

3.3 Verbetering positie van doelgroepen op de woningmarkt

Naast de doelgroepen die onze aandacht verdienen op basis van de woonzorgvisie, richt ons beleid zich op het verbeteren van de positie op de woningmarkt van jongeren en starters, ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenvoerders.

Dat betekent dat we niet alleen veel woningen moeten bouwen, maar dat het nieuwe woningaanbod ook evenredig aansluit bij de kwalitatieve vraag van de diverse doelgroepen. Betaalbaarheid is hierin een grote gemene deler.

3.4 Gevarieerde buurten met voldoende veer- en draagkracht

Een gedifferentieerd woningaanbod draagt bij aan sociale inclusie. Het voorkomt segregatie van bevolkingsgroepen op basis van inkomen en of sociale status en bevordert gemengde wijken waar mensen met verschillende achtergronden samenleven. Een meer inclusieve, flexibele en duurzame woonomgeving kan beter inspelen op de uiteenlopende behoeften en veranderingen binnen de samenleving.

Daar waar de balans in orde is, volstaat inzet op een woonomgeving die op orde is, en een voldoende voorzieningenniveau. Waar mogelijk voegen we die woningen toe waar behoefte aan is, in elke wijk en buurt. Zo komen we tot een divers woningaanbod op een zo klein mogelijk schaalniveau. Dit betekent overigens niet dat we in de meer kwetsbare wijken helemaal geen sociale huurwoningen toevoegen. De gewenste differentiatie kan worden bereikt door te sturen binnen projecten of complexen. Maar in bestaande wijken kan ook differentiatie worden bereikt door wooncomplexen met 100% sociale huur naast 100% koop of vrije sector huur te realiseren. Het gewenste eindbeeld voor de verschillende wijken bepalen we in het kader van het gebiedsgericht werken, zoals verderop beschreven in paragraaf 4.2. Om dit doel te bereiken is een goede samenwerking tussen de woningcorporaties en de marktpartijen cruciaal. Waar we als gemeente hierop kunnen sturen doen we dat.

Sommige buurten verliezen soms hun veer- en draagkracht. Bijvoorbeeld door de instroom van kwetsbare huurders en clustering hiervan in complexen. De demografie, de opbouw en kwaliteit van

de bestaande woningvoorraad en hun prijsklasse dragen hieraan bij. Kleine, goedkopere woningen met een hogere mutatiegraad staan bijvoorbeeld vaak bij elkaar.

Daar waar we actief de concentratie van kwetsbare huishoudens willen tegengaan of verminderen, is extra inzet nodig. In die gevallen is het mogelijk om bij te sturen door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw, een renovatie- of liberalisatieprogramma en extra inzet op het sociaal domein en het verhogen van het voorzieningenniveau. Zo nodig – en tijdelijk – is ook sturing op de instroom in sociale huurwoningen denkbaar. Dit kan via sturing op het huurprijsniveau, voorrangsregels en/of het soort huurcontract. Hierover – en over aanvullende maatregelen – maken we afspraken met de woningcorporaties en/of andere betrokkenen.

4. Wat gaan we doen om onze doelen te bereiken?

4.1 Voldoende passende woningen voor onze inwoners en vestigers

De planvoorraad biedt voldoende mogelijkheden

Er is voldoende ruimte om onze woningbouwambitie te realiseren. De totale plancapaciteit telt in 2023 al zo'n 9.100 woningen. Op korte termijn worden circa 1.340 woningen opgeleverd op verschillende locaties, zoals De Draai, De Frans, Waardereiland, Westerdel en Veilingterrein. Op middellange termijn, 2025-2030, wordt de oplevering van nog eens ruim 7.000 woningen verwacht op locaties zoals in het Stationsgebied, Westpoort, Vaanpark, maar ook in De Draai, De Frans, Stadshart en de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude. Andere grote gebiedsontwikkelingen zijn De Gildestraat en Vronereiland (de locatie van het voormalig tuincentrum in Sint-Pancras).

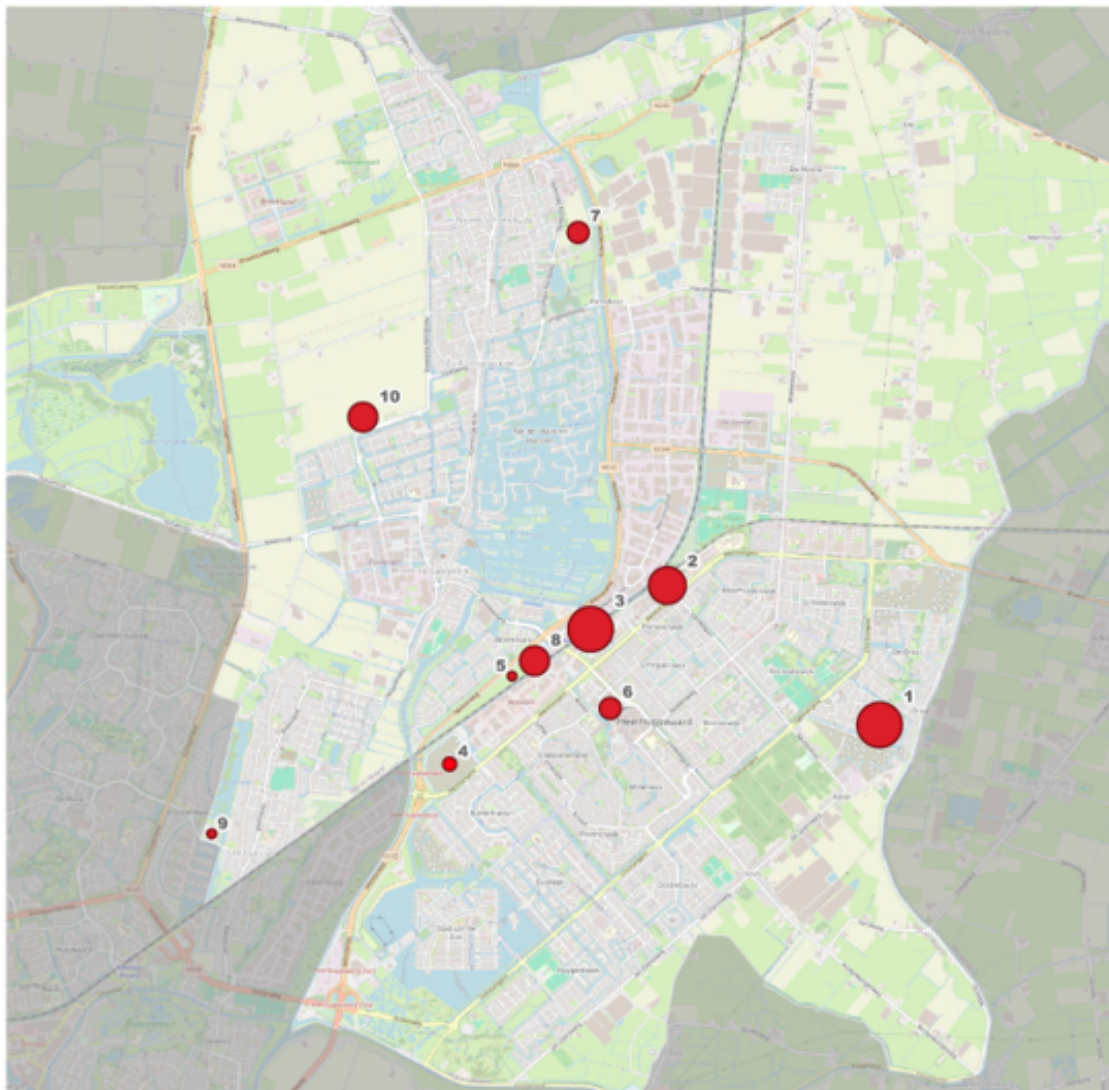


De overige benodigde ruimte, en enige overcapaciteit, vinden we binnen de bestaande bebouwing op diverse inbreidingslocaties. Hierbij staan we open voor initiatieven zoals het 'optoppen'⁶ van bestaande complexen, zolang dit op een goede wijze ruimtelijk inpasbaar is.

Wanneer we woningen bouwen is ook ruimte nodig voor de realisatie van andere functies. Keuzes hierin maken we in – en op basis van – de Strategische Omgevingsvisie.

6) Optoppen is een vorm van inbreiding waarbij één of meerdere bouwlagen aan een bestaand gebouw worden toegevoegd.

figuur 4 Alle project- en gebiedsontwikkelingslocaties met meer dan 100 woningen



1 – De Draai	1.200 woningen
2 – De Frans	1.050 woningen
3 – Stationskwartier	1.600 woningen
4 – Westpoort	500 woningen
5 – Vaanpark	350 woningen
6 – Stadshart	600 woningen
7 – Oostrand NZS	600 woningen
8 – Gildestraat	900 woningen
9 – Vronereiland	150 woningen
10 – Langedijk West	900 woningen

We realiseren 30% van de nieuwe woningen in de sociale huur

Van de 10.000 woningen die wij willen gaan bouwen in 10 jaar tijd, moet een belangrijk deel in de categorieën betaalbare koop of sociale huur vallen. Dit is een wenselijke ontwikkeling kijkend naar de uitkomsten van de woningmarktanalyse die wijst op een gewenste absolute toename van deze segmenten. Daarbij weten we dat de wachttijden aanzienlijk zijn. Een reductie van de schaarste door te bouwen is gewenst. Om dit te bewerkstelligen realiseren we minimaal 30% van de nieuwbouwproductie in het sociale huursegment tot de liberalisatiegrens. Hier sturen we op in onze gebiedsontwikkeling en met behulp van de juridische instrumenten die we hebben. Hiermee zorgen we voor een groeiend aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad.

We zetten in op versnelling van woningbouw

Het bouwen van een woning kent vanaf het plan tot de daadwerkelijke oplevering een lange doorlooptijd. We willen deze periode zoveel mogelijk beperken, met voldoende ruimte voor een zorgvuldig participatieproces. We gaan waar mogelijk procedures voor plantoetsing en vergunningverlening versnellen. De voorziene Wvrv biedt mogelijkheden voor versnelling, doordat beroepsprocedures bij de Raad van State verkort kunnen worden. In de tussentijd bezien we of onze pilot 'Vergunning in één dag bij modulaire bouw' kansen biedt tot (verdere) versnelling. Het onderwerp staat ook op de agenda in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de Woon Gangmakers, waarover meer in hoofdstuk 5.

Waar nodig doen we een beroep op de reserve Bouwgrondexploitaties

We hebben een reserve Bouwgrondexploitaties. Deze middelen zijn beschikbaar om indien nodig de ambities uit deze woonvisie binnen de verschillende gebiedsontwikkelingen dichterbij te brengen. Denk hierbij in het bijzonder aan de realisatie van betaalbare woningbouw. Om onze volkshuisvestelijke beleidsdoelen te halen kan het nodig zijn om het woningbouwprogramma binnen een bestaande grondexploitatie te wijzigen. Hiermee kan een grondexploitatie in de rode cijfers raken. Een eventueel verlies kan dan worden gecompenseerd met een bijdrage uit de reserve Bouwgrondexploitaties.

We gaan zo vroeg mogelijk in gesprek met de ontwikkelende partijen

We gaan graag in de vroegste fases van de gebiedsontwikkeling het gesprek aan met de ontwikkelende partijen.

Wanneer we geen eigen grondpositie hebben leggen we afspraken vast in anterieure overeenkomsten en sturen desgewenst aanvullend op zaken als woningtypen en instandhoudingstermijnen via het omgevingsplan (voorheen de doelgroepenverordening). In de praktijk zal dit het meeste voorkomen omdat we weinig eigen grondposities hebben. Wel overwegen we in sommige gevallen actief grond te verwerven wanneer het wenselijk is om (meer) sturing te hebben op het programma of de plankwaliteit.

Wanneer we wel grond kunnen uitgeven werken we met uitgifteovereenkomsten waarin we privaatrechtelijke afspraken maken over aantallen woningen, (prijs)segment, minimaal oppervlak, aanvangshuur, huurverhoging of gemiddelde huurprijs. Maar ook andere kwaliteitseisen of 'extra bijdragen' aan de doelen uit de Strategische Omgevingsvisie, Woonvisie of Woonzorgvisie wegen we hierin mee. Voorafgaand aan gebiedsontwikkelingen willen we dan met geïnteresseerden snel komen tot intentieovereenkomsten, waarbij we nadrukkelijk een voorschot nemen op het gewenste eindbeeld, maar ook bijvoorbeeld de realisatietermijn. We zetten steeds in op het beste onderhandelingsresultaat.

We beperken zoveel mogelijk de risico's

De belangrijkste uitdagingen of risico's in het realiseren van de groei zijn:

- De huidige marktontwikkeling, denk aan de gestegen bouwkosten, de opgelopen hypotheekrente en de capaciteitstekorten, kan leiden tot stagnerende woningbouwprojecten;
- Er moet voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet zijn om nieuwbouwprojecten van (duurzame) stroom te kunnen voorzien;
- Veranderende rijksregelgeving kan leiden tot vertraging van woningbouwprojecten.

We proberen deze risico's zoveel mogelijk in te perken. Zo blijft de gemeente in gesprek met netwerkbeheerder Liander om tijdig afstemming te hebben over welke nieuwbouwprojecten met de huidige en toekomstige stroomcapaciteit door kunnen gaan. Dit wordt vervolgens afgestemd met ontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Ook stimuleren we ontwikkelaars en woningbouwcorporaties om tijdig (stikstof)onderzoek uit te voeren om zo niet voor verrassingen te komen staan. En waar mogelijk benutten we de subsidiemogelijkheden, waarmee nieuwbouw haalbaar en beter betaalbaar blijft.

We zorgen voor een onderscheidend en divers nieuw woningaanbod

We kijken bewust af van de woningbehoefteplaatjes die ontstaan wanneer we bestaande trends en patronen doortrekken. Hier zijn een aantal redenen voor:

- We willen snel kansen bieden voor jongeren, starters en in het bijzonder alleenstaanden, op zoek naar een appartement maar ook naar een eengezinswoning;
- Veel inwoners (waaronder, maar niet uitsluitend, lege-nest huishoudens) wonen niet passend en we willen hen een alternatief bieden;
- We willen geen nieuwe grote uitbreidingswijken meer;
- We willen via intensivering van het bebouwde gebied de levensvatbaarheid van voorzieningen (zoals OV) stimuleren;
- We willen de regionaal afgesproken productieaantallen realiseren.

Ons bestaande woningbouwprogramma volgt deze beleidslijnen al. We gaan dus door op de ingeslagen weg. In het bouwprogramma zijn zeker in de eerstkomende jaren veel meergezinswoningen opgenomen.

Juist het type woningen dat nu een 'oplossing' is voor velen. We houden daarbij het tempo waarmee we woningen opleveren hoog. De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt om veel projecten en gebiedsontwikkelingen verder te brengen en de komende jaren worden de 'eerste palen geslagen'.

4.2 Zo lang mogelijk wonen in de eigen woonomgeving

We voegen levensloopbestendige woningen toe

We sturen op de toevoeging van levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad. Hiermee creëren we passende woonruimte voor ouderen waarin zij zo lang mogelijk prettig, veilig en verantwoord zelfstandig thuis kunnen wonen tegen lagere WMO- en zorgkosten.

In de Woonzorgvisie is opgenomen dat we streven naar het toevoegen van 1.000 tot 1.500 geclusterde woningen voor ouderen, als onderdeel van het woningbouwprogramma. We vragen ontwikkelende partijen aan deze ambitie een bijdrage te leveren. Daarnaast spelen we in op de behoefte aan 100 tot 150 woningen waar intensieve zorg geboden kan worden. In het kader van de Woonzorgvisie werken we deze ambitie uit.

We zetten in op gebiedsgerichte woningbouwprogrammering

Mede hiervoor is het nodig dat we gebiedsgericht gaan werken. Samen met de betrokken specialismes binnen de gemeente willen we ontwerpnd komen tot kaartbeelden waarin we een realistisch maar integraal beeld (breder dan wonen alleen) schetsen van de ontwikkelrichting van de bestaande én nieuwe wijken van de gemeente. Dit mede gebaseerd op de uitgangspunten van deze Woonvisie, de Strategische Omgevingsvisie en de Woonzorgvisie. Welke beweging zien we voor ons? Welke differentiatie streven we na voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad op wijk- en buurniveau en welke focus brengen we aan?

We maken een overzicht op hoofdlijnen. Zo ontstaat een basis voor ons gebiedsgericht werken en hebben we een duidelijk beginpunt voor de gesprekken met onze samenwerkingspartners over de invulling van een concreet gebied. We bezien alle ambities die we nastreven zo in samenhang. De invulling van de Strategische Omgevingsvisie en de Woonzorgvisie zorgen voor een mooie aanzet. Hier bouwen we op voort. Uiteindelijk kunnen deze overzichten ook gebruikt worden om in samenspraak met partners en met de wijken en buurten te bepalen waar accenten moeten worden gelegd. Hiertoe zoeken we de aansluiting met het wijk- en dorpsgericht werken binnen de gemeente.

4.3 Verbetering positie van doelgroepen op de woningmarkt

Jongeren en starters

We gaan starters op de koopwoningmarkt een steuntje in de rug bieden met Startersleningen.

We benutten de wettelijke mogelijkheden die er zijn om woningen te verhuren met tijdelijke (doelgroep)contracten van vijf jaar. Dit bevordert de kansen van onze jongeren tot 28 jaar, en zorgt ervoor dat woningen opnieuw beschikbaar komen voor toekomstige generaties. De tijdelijkheid van het contract garandeert doorstroming. Hierbij hoort een belangrijke randvoorwaarde: na afloop van het tijdelijke contract moet er een goede kans zijn op een andere woning. We maken hierover prestatieafspraken met de corporaties.

Statushouders

We voldoen aan de landelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Over de bijdrage van de woningcorporaties hieraan worden prestatieafspraken gemaakt. De gemeente zet zich in voor de realisatie van tijdelijke of flexibele woningen voor deze doelgroep. Zo breiden we de woningvoorraad uit, en doen we minder afbreuk aan de slaagkansen van andere groepen woningzoekenden.

Bij het huisvesten van statushouders en het ontwikkelen van tijdelijke of flexibele woningen, zetten we in op spreiding over de wijken en buurten in onze gemeente. Hierdoor worden statushouders sneller opgenomen in de buurt.

Arbeidsmigranten

We werken een nieuw huisvestingsbeleid voor deze groep woningzoekenden uit. Het gaat dan om de huisvesting van personen die naar Nederland komen voor een korte periode. In het op te stellen huisvestingsbeleid wordt de doelgroep begrensd op een maximale verblijfsduur van drie jaar. Waar mogelijk vereenvoudigen en verduidelijken we de bestaande regels, om te kunnen voorzien in de vraag die er is vanuit de doelgroep. We maken keuzes over de locaties waar we huisvesting toestaan, waarbij we een onderscheid maken tussen verschillende vormen van huisvesting. Denk aan huisvesting in reguliere woningen (woningdelen), bedrijfswoningen, logiesgebouwen, kantoorpanden, voormalige schoolgebouwen, bestaande bebouwing op agrarische percelen, vrijkomende agrarische bebouwing, en middels nieuwbouw.

Woonwagengebruikers

We maken nieuw woonwagengebeleid. Een eerdere regionale inventarisatie van de woningbehoefte heeft vooral behoefte naar nieuwe standplaatsen aangetoond in Alkmaar en de voormalige gemeente Heerhugowaard. Dat is niet onverwacht, gezien het aantal standplaatsen dat in deze (voormalige) gemeenten al aanwezig is. We gaan dan ook de komende periode aan de slag met beleidsontwikkeling voor woonwagengebouwing, om (deels) tegemoet te komen aan de vraag.

Onderdeel van de beleidsontwikkeling is het actualiseren van de verdeelsystematiek, rekening houdend met en recht doend aan de culturele identiteit die samenhangt met deze woonvorm.

Aandacht voor kansen van flexibele vormen van woningbouw

We onderzoeken de mogelijkheden van flexwonen. De Rijksoverheid biedt met de financiële herplaatsingsgarantie meer zekerheid voor investeerders (doorgaans woningcorporaties) voor het bouwen en exploiteren van flexwoningen. Als blijkt dat flexwonen in de praktijk voor alle partijen een goede en betaalbare aanvulling is op het reguliere woningaanbod, dan zetten we daar op in.

We dagen onze samenwerkingspartners uit

We vragen ontwikkelende partijen om creatief te zijn bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en voor verschillende doelgroepen woningen met een passende kwaliteit te ontwikkelen. Zo faciliteren we een andere vraag en verleiden we onze inwoners om te kiezen voor een ander 'product' dan de eengezinswoning. Het is zaak niet met 'hagel' te schieten, maar juist hele specifieke producten in de markt te zetten die passend zijn bij de zeer uiteenlopende woonwensen van de doelgroepen die we op het oog hebben.

We monitoren de woningmarkt

Voor het merendeel van de genoemde doelgroepen kunnen we een goede inschatting maken van hoe deze zich demografisch ontwikkelen in de komende jaren en welke woningbehoefte hierbij past. Maar de eerlijkheid gebied te zeggen dat we niet precies weten hoe groot de vraag of instroom is of gaat worden. Dit vraagt om een continue monitoring en bijsturing.

In welke mate we voorzien in de behoefte van de vestigers van buiten monitoren we nadrukkelijk. We faciliteren tenslotte met de groei van onze woningvoorraad in belangrijke mate de regionale en provinciale vraag. Ons aanbod moet dus wel blijven aansluiten bij de vraag van ook deze doelgroep.

Het monitoren van de woningvraag en de migratiepatronen zorgt voor de basis voor eventuele bijsturing van het woningbouwprogramma op de middellange termijn. Hierbij kijken we ook zorgvuldig naar het behouden van de continuïteit in de bouwstroom en voorkomen we eventuele concurrentie tussen plannen, door niet alleen te sturen op de start van de ontwikkeling, maar vooral op het moment dat de nieuwe woningen in de markt worden gezet. Hieruit volgt dat we niet elke locatie als gelijkwaardig zullen behandelen, maar nadrukkelijk zullen gaan prioriteren.



De behoefte aan woningen in het segment middenhuur is beperkt. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het een tweede keus is voor velen. We zijn dan ook voorzichtig met het doen van meer toevoegingen aan de woningvoorraad in dit segment dan de woningbehoefteramingen aangeven. Op de gewenste

omvang sturen we zoveel als mogelijk via publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke weg (via omgevingsplan, via maatwerkafspraken of anterieure overeenkomsten, voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan, zie ook hieronder bij paragraaf 4.4).

We zetten in op doorstroming

Wanneer we doorstroming teweeg brengen maken we eengezinswoningen vrij. Hiermee voorzien wij in de behoefte van onze eigen inwoners, maar ook van vestigers van buiten. Daarnaast voegen we ook nog eengezinswoningen toe aan de woningvoorraad via nieuwbouw, denk aan bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Oostrand, maar ook in De Draai worden nog tot in 2031 hoofdzakelijk grondgebonden woningen opgeleverd.

De komende tijd gaan we ons inzetten om:

- de diversiteit van het woningaanbod te vergroten, ook in de bestaande wijken zodat doorstroommogelijkheden ontstaan zonder afscheid te hoeven nemen van de buurt en het daar opgebouwde netwerk;
- te onderzoeken of en wat voor belemmeringen er zijn voor mensen om door te stromen, om vervolgens te kijken wat we extra kunnen doen om deze belemmeringen weg te nemen, en de doorstromer te ontzorgen;
- te onderzoeken hoe we persoonlijke hulp en ondersteuning kunnen bieden, bijvoorbeeld doormiddel van 'doorstroomcoaches en wooncoaches';
- bewoners te informeren over doorstroommogelijkheden, hun kansen en het creëren van bewustwording;
- te onderzoeken hoe we eventuele financiële drempels kunnen wegnemen, bijvoorbeeld door verhuiskosten te vergoeden of door huurgewenning te bieden, wetende dat deze financiële drempels vaak niet de hoogste zijn;
- op projectniveau als ontwikkelende partijen of eigenaren de woonwensen van ouderen in kaart brengen door met de doelgroep in gesprek te gaan; welk woningaanbod trekt potentiële doorstromers (uit de omgeving) aan?

We monitoren of deze aanpak ertoe leidt dat potentiële doorstromers de stap maken. Als er geen voortgang wordt geboekt denken we na over alternatieve maatregelen. Met de woningcorporaties maken we hier graag prestatieafspraken over.

Ook met de Woon Gangmakers bezien we graag de mogelijkheden die marktpartijen hebben om de doorstroming te bevorderen. Denk aan bijzondere vormen van financiering die de drempel om te verhuizen slechten, en het ontzorgen van de doorstromer rond de verhuizing.

Het is bijvoorbeeld wellicht mogelijk een doorstromer uit de koopmarkt een aankoopgarantie te bieden in afwachting van de bouw van de nieuwe woning. Of, misschien zou de doorstromer zijn woning kunnen verkopen en in afwachting van de oplevering van de nieuwe woning een tijdelijke huurwoning van de ontwikkelaar kunnen betrekken. Degelijke ideeën brengen we graag verder met onze partners.

We zetten in op efficiënter gebruik van de woningvoorraad: Splitsing en omzetting

Sturing op splitsing en omzetting (verkamering) krijgt vorm via het omgevingsplan. De Woonzorgvisie spreekt over het aanpassen van het splitsingsbeleid om aanpassingen in de bestaande voorraad beter mogelijk te maken. Dit gaat specifiek over het faciliteren van splitsing ten behoeve van informele zorg. Dit beleidsvoornemen uit de Woonzorgvisie nemen we over in deze Woonvisie. Maar ook met het oog op het zo goed mogelijk benutten van de woningvoorraad willen we bezien of we dit met de huidige regels niet in de weg staan. De bijbehorende (beleids-)regels gaan we uitwerken.

We zetten in op efficiënter gebruik van de woningvoorraad: Woningdelen

We willen slim en creatief omgaan met de bestaande en nieuwe woningvoorraad om het woningaanbod voor jongeren en starters te vergroten. Zo zijn er verschillende manieren om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. We werpen hier zo min mogelijk beperkingen voor op. Al zijn er soms redenen om over te gaan tot enige vorm van regulering, bijvoorbeeld wanneer de leefbaarheid in het geding komt, of er een risico is op overlast (waarover meer in paragraaf 4.5).

We denken hierbij aan woningdelen en eventueel flexwonen. Door de kansen voor het gereguleerd delen van woningen (denk aan hospitaverhuur, friendscontracten⁷, maatjeswoningen, kamers met kansen en kameronderhuur) te benutten, bieden we kansen voor jongere alleenstaanden, ook in de middeldure en dure huur.

7) Friendscontracten maken de verhuur van een woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract, mogelijk.

4.4 Waar nodig wonen programmatisch vastleggen in omgevingsplan

Om ervoor te zorgen dat nieuwbouwwoningen ook langere tijd betaalbaar blijven sturen we indien nodig via het omgevingsplan. Het gaat dan om de percentages sociale koop, sociale huur (tot de liberalisatiegrens), geliberaliseerde woningen voor middenhuur en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Met uitzondering van de woningen gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap kunnen we eisen gaan stellen over zaken zoals de maximale koop- en (aanvangs-)huurprijs van een woning, de instandhoudingstermijn, het gewenste woningtype en de doelgroep, en de mate waarin waarde verhogende voorzieningen mogen worden aangebracht. Hierbij aangetekend dat we via het omgevingsplan geen voorwaarden kunnen stellen aan de daadwerkelijke toewijzing van deze woningen aan de specifieke doelgroepen. Hieraan geven we reeds invulling met de regionaal afgestemde Huisvestingsverordening.

4.5 Ondersteuning en gemeenschapsvorming waar nodig

Wanneer sprake is van concentraties van kwetsbare groepen inwoners, zetten we in ieder geval in op 'gemeenschapsvorming'. Dit in overleg met de woningcorporaties. Een voorbeeld hiervan is de nieuwe buurt De Klamp. In deze buurt zorgen we ervoor dat er een 'community-builder' aanwezig is en een ontmoetingsruimte waar mensen met vragen terecht kunnen. Deze inzet kan een meer permanent of tijdelijk karakter hebben, afhankelijk van de behoefte van de wijk. Op het moment dat een wijk extra aandacht behoeft, geven we dit.

Ook draagt de inzet op gemeenschapsvorming eraan bij dat we eenzaamheid onder bewoners voorkomen. De uitgangspunten van de woonzorgvisie zijn hier leidend. We voegen bijvoorbeeld graag geclusterde woonvormen toe, en houden in de gebiedsontwikkeling rekening met de realisatie van voldoende collectieve voorzieningen in zowel openbare ruimten als in gebouwen ten behoeve van een sterke sociale basis. De *checklist age friendly cities* is hierin behulpzaam. De gemeente vraagt de woningcorporaties en andere ontwikkelende partijen hierin samen op te trekken. Zo denken de woningcorporaties er reeds aan om bij nieuwbouwcomplexen standaard een gemeenschappelijke ruimte te realiseren. De gemeente maakt op dit thema prestatieafspraken met de corporaties.

4.6 Wet goed verhuurderschap

We voldoen aan de per 1 januari 2024 verplichte onderdelen van de Wet goed verhuurderschap. Dit houdt in dat we een meldpunt hebben ingericht (inclusief informatievoorziening) en toezicht houden en handhaven op de algemene regels van de wet. Hiermee pakken we ongewenst verhuurgedrag aan, in het bijzonder als het gaat om de woonsituatie van arbeidsmigranten. Na twee jaar zullen we bezien in hoeverre verdere sturing middels een vergunningstelsel wenselijk is.

4.7 We maken prestatieafspraken met corporaties

Het is in deze woonvisie al een aantal keer genoemd: het maken van prestatieafspraken met corporaties en hun huurders. Jaarlijks doen het college van B&W dit op uiteenlopende thema's, waaronder de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huur tot de liberalisatiegrens.



4.8 We blijven ons woonbeleid regionaal afstemmen

De regiogemeenten stemmen al jaren hun woningbouwprogramma's met elkaar af en blijven dat doen. Hierbij is ooit afgesproken om alle woningen in te delen in prijscategorieën voor zowel huur- als koopwoningen. Jaarlijks worden de prijsgrenzen hiervan geïndexeerd. Anno 2024 ziet deze indeling er als volgt uit:

	Koopprijs	Huurprijs p/m
Categorie 1	Tot € 224.625,-	Tot € 650,43
Categorie 2	€ 224.625,- tot € 292.000,-	€ 650,43 tot € 879,66
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-	€ 879,66 tot € 1.129,39
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-	Vanaf € 1.129,39

Sociaal = categorie 1 en 2

Middensegment = categorie 3

Vrije sector = categorie 4

In de bijlage op pagina 29 wordt de tabel en de indexeringswijze nader toegelicht.

We houden de ontwikkelingen op de woningmarkt scherp in de gaten. Veel externe factoren zijn daarop van invloed. Rijksregelgeving bijvoorbeeld heeft het afgelopen decennium de beschikbaarheid van sociale huurwoningen flink beïnvloed. We blijven daarom de regionaal afgestemde huisvestingsverordening inzetten om deze sociale huurwoningen eerlijk en doelmatig toe te wijzen.

4.9 We blijven streven naar de doelmatige inzet van betaalbare koopwoningen

In de koopsector blijven we instrumenten inzetten als de zelfbewoningsplicht en de overwinstregeling om speculatie met schaarse betaalbare woningen te voorkomen, én deze daarmee juist aantrekkelijk te maken voor de doelgroepen die afhankelijk zijn van dit aanbod.

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht voor nieuwe koopwoningen leggen we op wanneer wij zelf grond uitgeven of anterieure overeenkomsten sluiten, en geldt voor een periode van vijf jaar. Hiermee willen we voorkomen dat nieuwbouwwoningen in handen komen van beleggers en daarmee direct de verhuur ingaan, en proberen we de concurrentie voor woningzoekenden eerlijker maken. Ontheffing van de zelfbewoningsplicht is mogelijk voor eerste- en tweedegraads familieleden.

Overwinstregeling

De overwinstregeling wordt gehanteerd bij nieuwe koopwoningen in de categorieën 1 en 2. Om het prijsniveau van deze woningen laag te houden rekent de gemeente een grondprijs die onder de marktwaarde ligt. Om speculatie met, en prijsopdrijving van deze goedkope koopwoningen te voorkomen, maakt de gemeente gebruik van de overwinstregeling die gedurende 10 jaar van toepassing is. Bij doorverkoop binnen deze periode dient de verkoper een deel van de overwinst af te dragen aan de gemeente.

5. Samen werken aan wonen

De ambities in de Woonvisie bereiken we alleen door samen te werken met partners in de gemeente. Maar wel met een duidelijke rolverdeling: waar zijn wij als gemeente van en waar hebben wij anderen nodig? Het betekent dat we in sommige gebieden regisserend zullen handelen en in andere gebieden meer faciliterend. We werken samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties, eigenaar-bewoners, verenigingen van eigenaren, eigenaar-verhuurders, (institutionele) vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen, nutspartijen, de provincie, de regio en de buurgemeenten. En bovenal: met al onze inwoners.

We leggen én dragen ons woonbeleid ('waar staan we en waar willen we naar toe') structureel uit. Op het niveau van de stad, de wijk, de buurt en het complex. We geven steeds inzicht in waar we staan en waar we naartoe willen en gaan, het waarom hierachter en de keuzes die we maken.

Maximale bijdrage

We hebben in de gemeente een traditie van samenwerking met (institutionele) vastgoedeigenaren, grote particuliere verhuurders en ontwikkelende partijen. Deze traditie zetten we voort. In het Coalitie-akkoord is opgenomen dat we afspraken gaan maken over de woningproductie met ontwikkelende partijen. In dit verband zijn we reeds begonnen met het opstellen van een nieuwe samenwerkingsover-

eenkomst met de Woon Gangmakers. Hierin krijgt ook de samenwerking met de woningcorporaties bij gebiedsontwikkelingen een plaats.

We vragen de marktpartijen en woningcorporaties een maximale bijdrage aan de Woonvisie te leveren. Voor de woningcorporaties geldt daarbij dat deze uiteraard moet passen binnen het werkterrein van de woningcorporaties, zoals afgebakend door de Woningwet, en binnen de financiële mogelijkheden. Wanneer de (financiële) mogelijkheden van de corporaties veranderen, zoeken we in overleg naar passende oplossingen. Hierbij geldt dat alle partijen in het beginsel aan dezelfde doelen werken. Wederkerigheid in de relatie is dan ook logisch. We vragen in deze Woonvisie het nodige van de ontwikkelende partijen, woningcorporaties en anderen, maar zij mogen ook iets terugverlangen.

Wederkerigheid en maximaal presteren vereist transparantie in elkaars mogelijkheden. Met elkaar willen we de opgaven en ambities verbinden met ieders (financiële) mogelijkheden.

Bijlage - Indeling woningen naar prijscategorieën regio Alkmaar, 2024

In 2018 hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om regionaal een kadertabel met prijsklassen te hanteren die jaarlijks op 1 januari wordt geïndexeerd. Deze kadertabel is in 2018 door alle colleges van B&W vastgesteld en in 2021 opgenomen in het Woonakkoord regio Alkmaar. Op 15 maart 2023 is de Woondeal 2.0 ondertekend. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over betaalbaar wonen, waarvan de prijsgrenzen door het rijk zijn gedefinieerd. Dat heeft geleid tot wijziging van de kadertabel, waardoor deze aansluit bij de Woondeal 2.0.

Tabel met de **definitie** van de categorie-indeling

	Koop	Huur
Categorie 1	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet bevordering Eigenwoningbezit (artikel 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 20 lid 2 onder a)
Categorie 2	Bovengrens was op 01-01-2023 € 281.000. Vanaf 2024 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindex- cijfer Alle Huishoudens van het CBS over het voorgaande jaar en afgerond op € 1.000.	Bovengrens = De liberalisatiegrens, oftewel de huurtoeslag- grens conform artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de Huurtoeslag
Categorie 3	Bovengrens = De 'grens voor betaalbare koop' als ge- noemd in de Woondeal 2.0 Regio Noord- Holland Noord (paragraaf 3.2)	Bovengrens = de maximale huurprijs per 1 januari beho- rende bij een zelfstandige woning met 187 punten op grond van het Woningwaarde- ringsstelsel (WWS) van het rijk.
Categorie 4	Woningen met een koopprijs vanaf de bo- vengrens van categorie 3.	Woningen met een huurprijs vanaf de bo- vengrens van categorie 3.

In andere termen:

Sociaal = Categorie 1 en 2
 Middensegment = Categorie 3

} Betaalbaar = Sociaal + middensegment dus categorie 1, 2 en 3

Vrije sector = Categorie 4

Ingevuld met **bedragen** is de tabel dan per 1 januari 2024:

Tabel 2024

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 224.625,-	Tot € 650,43
Categorie 2	€224.625,- tot € 292.000,-	€ 650,43 tot € 879,66
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-	€ 879,66 tot € 1.129,39
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-	Vanaf € 1.129,39